

From: [Arnout Bouman](#)
To: [Z-Internet-Postbus](#)
Cc: [Raadsgriffie](#); [Ingrid Stijkel](#); [Uwmening@destentor.nl](#); [Peperbus](#)
Subject: Fw: Zienswijze Verkoopprocedure en Omgevingsvergunning Goudsteeg 19 - De Muzerie
Date: woensdag 22 februari 2017 10:39:52
Attachments: [image\[5\].png](#)
[image\[7\].png](#)
[image\[2\].png](#)
[image\[3\].png](#)

Deze e-mail geeft achtereenvolgens **SAMENVATTING, ZIENSWIJZE EN BIJLAGEN**

SAMENVATTING

GEEN APPARTEMENTEN MAAR WONINGEN IN DE MUZERIE !

De gemeente is van plan om 35 appartementen te vestigen in het gebouwencomplex van de vroegere muziekschool, De Muzerie, tussen de Bloemendalstraat en de Goudsteeg. Arnout Bouman, die in de binnenstad woont, heeft zijn bezwaar tegen dit plan bij het College van B&W kenbaar gemaakt.

De gemeente wil – zoals zij zelf zegt – **de markt zijn werk laten doen**. Volgens de wetten van de markt betekent dit dat de Gemeente het complex verkoopt aan de hoogst biedende projectontwikkelaar. Dat betekent dat er appartementen in komen, en geen woningen want appartementen brengen in de verhuur gemiddeld bijna anderhalf maal meer op dan aparte woningen.

De keuze tussen die twee dient echter niet door commerciële overweging te worden bepaald. De burger vindt dat het voor een gemeentebestuur geen pas geeft om een belangrijk en zeer zeldzaam middeleeuws monument te behandelen als een willekeurig onroerend goed object. Zij behoort uitdrukkelijk rekening te houden met de historische, monumentale omgeving en met wat het beste bij het karakter van dit deel van de stad past. Ook dient het de mening van de burgers hierover te vragen.

Aparte woningen leveren voor de bezoekers van de binnenstad en voor hen die daar een huis zoeken een aantrekkelijkere omgeving en stadsbeeld op. Voor de economie van de stad betekent dat jaar in jaar uit zoveel winst dat die eenmalige, iets lagere opbrengst uit de verkoop zeker wordt terugverdiend door de vestiging van aparte woningen.

Net zoals vele anderen maakt Bouman bezwaar tegen de commerciële aanpak van “*de markt zijn werk laten doen*”. Deze sluit de vestiging van aparte woningen in dit complex nu uit. Hij is van mening dat het College de procedure zodanig dient aan te passen dat het mogelijk wordt om te beslissen voor de vestiging van aparte woningen.

ZIENSWIJZE

Ir. A.M. Bouman
Koestraat 18
8011 NK Zwolle
arnobo@versatel.nl

Aan het College van B&W van de gemeente Zwolle,
t.a.v. Afdeling fysieke leefomgeving, sectie vergunningen
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Per E-mail verzonden aan: postbus@zwolle.nl

Zwolle, 22 februari 2017.

Betreft: De Verkoopprocedure voor het vastgoedobject Goudsteeg 19 te Zwolle, bekend als de Muzerie, alsmede de Aanvraag voor een omgevingsvergunning waar deze procedure toe heeft geleid, met Aanvraagnummer 2747791, Aanvraagnaam Goudsteeg 19, voor het daarin realiseren van 35 appartementen – opdrachtgever J. Tippe te Staphorst, adviseur Vestus Bouwadvies te Meppel.

Zeer geacht College,

Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om mijn bezwaar kenbaar te maken tegen het plan van de gemeente voor het complex gebouwen bekend als De Muzerie. Dit ligt in het zuidelijke deel van de

historische binnenstad, tussen de Bloemendalstraat en de Goudsteeg en omvat het unieke monument *Het Huis met de Hoofden* met zijn middeleeuwse gevel aan de Goudsteeg.

Mijn bezwaar geldt ten eerste uw – voor zover mij bekend – niet publiek gemaakte besluit dat, volgens de e-mail die ik ontving van de heer R. Ackerman, Senior Manager Vastgoed van de Gemeente Zwolle, als volgt luidt:

“De gemeente heeft er voor gekozen initiatieven over te laten aan de koper van de betreffende panden. Hiermee laten we markt zijn werk doen en heeft de gemeente geen dirigerende rol (meer).” (zie bijlage 1)

Hieruit blijkt dat uw College de wettelijke taak die het heeft ten aanzien van de ruimtelijke ordening van de gemeente, in dit geval de beslissing over het gebruik van de ruimte in en om *De Muzerie*, in beginsel geheel overlaat aan het initiatief van de koper hiervan. Overeenkomstig de regels kan het College vervolgens het Bestemmingplan daar zo nodig aan aanpassen, zonder dat voor te leggen aan de Raad.

Over het besluit van het College om met deze Verkoopprocedure ***“De Markt zijn werk te laten doen”*** merk ik het volgende op.

I. Wat de gemeente marktwerking noemt heeft in de ogen van burgers niets te maken met de markt – in de overdrachtelijke betekenis. Daar kun je immers kiezen uit verschillende aanbiedingen – in dit geval plannen – met verschillende prijzen en kwaliteiten. Dat is volgens de burger de markt, wat de deskundige op grond van de gangbare theorie daar ook over zegt. Maar voor de Muzerie is er slechts één aanbieding bekend gemaakt, zelfs zonder prijs. Het is niet mogelijk om deze naast andere aanbiedingen te leggen en een prijs-kwaliteit-vergelijking te maken. Daarom ziet de burger hier helemaal geen marktwerking. Zij of hij voelt zich met deze benaming zelfs misleid.

II. Het is bekend dat er vier andere projectontwikkelaars zijn geweest die aanbiedingen hebben gedaan. Blijkbaar is geen van deze vier in aanmerking gekomen om een plan uit te werken. Informatie daarover is echter niet beschikbaar. Waarom J. Tippe uit Staphorst wel en de anderen niet? Google vindt geen projectontwikkelaar met deze naam in deze plaats. Het College heeft deze beslissing echter achter gesloten deuren genomen, er is geen enkele transparantie of controle.

IV. In de Procesbrief van de gemeente van 15 juli 2015, afkomstig van de R. Ackerman, is de procedure beschreven die de Gemeente bij de verkoop van dit onroerend goed volgt (zie bijlage 2). Daaruit blijkt dat zij haar handen vrijhoudt wat de gunning betreft: geen maatstaven voor de keuze van de koper, niet voor het plan dat hij met het object heeft, en niet wat de hoogte van het bod betreft. (De procesbrief geeft overigens niet haar wettelijke grondslag aan, bijvoorbeeld een Collegebesluit.)

De verkoop van dit complex is geen veiling, maar de procedure is daar wel mee te vergelijken. Bij de marktvorm *veiling* is de regel dat de hoogste bidder de koper is. Aangezien de burger weet dat de markt geen moraal kent is het logisch om te veronderstellen dat de gemeente bij deze marktvorm ook het hoogste bod kiest. Volgens de burger behoort de overheid dat niet te doen. Zij of hij vindt dat het voor een gemeentebestuur geen pas geeft om een belangrijk en zeer zeldzaam middeleeuws monument te behandelen als een willekeurig onroerend goed object. De overheid heeft de taak om te kijken welk plan voor de Muzerie het beste is voor gemeente, de stad en de gemeenschap, ook al brengt dat minder op dan een niet passend plan.

V. Indien de gemeente inderdaad gunt aan de hoogste bidder, dan vloeit daar vrijwel automatisch uit voort dat het complex wordt opgedeeld in appartementen. De verhuur van appartementen levert namelijk per M2 gemiddeld 40% meer op dan de verhuur van woningen, volgens gegevens van de NVM en VGM NL (zie bijlage 3). De projectontwikkelaar die uitgaat van de verhuur van appartementen kan daarom een aanzienlijk hoger bod uitbrengen dan wie uitgaat van de verhuur van woningen. De consequente toepassing van de marktwerking biedt dus in het geheel geen mogelijkheid tot het maken afwegingen van prijs en kwaliteit. Zij leidt onvermijdelijk tot de vestiging van appartementen in dit complex.

VI. Van belang is daarbij de mededeling van de heer G. Oostingh te Zwolle in zijn Zienswijze d.d. 26 januari 2017, Bijlage Notitie 2, p. 8. Een kopie van de betreffende passage is bijgevoegd (bijlage 4). Daaruit blijkt dat hij is opgebeld door de heer Wim de Vries, firmant van de projectontwikkelaar Vastgoed Noord. Die heeft ook een bod uitgebracht op Goudsteeg nr. 19, De Muzerie. Zijn bod hield het plan in om in het complex ongeveer acht ruime woningen te vestigen. Zoals de heer Oostingh veronderstelt moet dat bod lager zijn geweest dan dat van de heer Tippe. Dit wordt ondersteund door de gegevens vermeld in nr. V hierboven. Dienovereenkomstig is Vastgoed Noord niet in aanmerking gekomen voor de uitwerking van het plan. De gemeente wil immers de markt zijn werk laten doen en het project dus gunnen aan de hoogste bidder.

VII. Daarbij komt dat de gemeente in haar eerdergenoemde Procesbrief stelt dat de aanbidders geen voorwaarden mogen stellen aan hun aanbieding. Welnu, Vastgoed Noord heeft bij zijn bieding de

voorwaarde gesteld dat de betreffende onderdelen weer hun oorspronkelijke huisnummering krijgen en dat de betreffende panden *splitsingsgereed* zijn. Afgezien van het lagere bod kan dit al een reden zijn geweest voor de gemeente om het bod af te wijzen. Tegelijkertijd laat het verbod om voorwaarden te stellen zien dat de gemeente de marktwerving heel streng opvat: daarmee sluit zij van te voren de noodzaak uit om een afweging te maken tussen verschillende aanbiedingen op grond van kwalitatieve verschillen. Dat maakt dat deze procedure overeenkomt met een openbare veiling. Alleen de hoogte van het bod is bepalend.

De voorgaande overwegingen betreffende de beslissing van het college om **de markt zijn werk te laten doen**. Die leidt, door de wetten van de markt, onvermijdelijk tot het vestigen van appartementen in het complex, liefst zoveel mogelijk. De bijbehorende procedure sluit de mogelijkheid uit om een afweging te maken tussen appartementen en aparte woningen in het complex.

Mijn bezwaar geldt in de tweede plaats het **effect** van dit besluit om de markt zijn werk te laten doen. Omwonenden en anderen zijn gekant tegen de vestiging van 35 appartementen in het complex van de Muzerie. Zij pleiten nu juist voor de vestiging van aparte woningen. Mijns inziens dient het College volgens zijn wettelijke taak met betrekking tot de ruimtelijke ordening bij deze keuze uitdrukkelijk de relatie met de historische, monumentale omgeving te betrekken en rekening te houden met wat het beste bij het karakter van dit deel van de stad past. Ook dient het de mening van de burgers hierover te vragen, onder wie de omwonenden.

Voorts leveren aparte woningen een aantrekkelijkere omgeving en stadsbeeld voor de bezoekers van de binnenstad en voor hen die daar een huis zoeken. Dat is van groot economisch belang voor de stad want dat levert jaar in jaar uit zoveel winst voor de gemeenschap op dat de vestiging van aparte woningen dat deze zeker opweegt tegen een eventueel lagere opbrengst uit de verkoop van dit complex.

Voor de overige argumenten die pleiten voor de vestiging van aparte woningen in het complex van De Muzerie verwijs ik graag naar de eerdergenoemde Zienswijze van de Heer G. Oostingh, vooral de bijgevoegde *Notitie 2* (Bijlage 4). Zijn argumentatie vóór die keuze deel ik inhoudelijk geheel.

Conclusie: Op bovenstaande gronden meen ik dat het College de procedure alsnog zodanig dient aan te passen dat op dit punt een keuze kan worden gemaakt: hoeveel kost het de gemeente, d.w.z. de gemeenschap, als aparte woningen worden verwezenlijkt, die heel goed passen bij de bestaande historische omgeving, in plaats van zoveel mogelijk appartementen die geheel niet in die omgeving passen.

Met verschuldigde eerbied, hoogachtend,

A.M. Bouman

Bijlagen:

1. E-mail van de heer Ackerman, Senior Manager Vastgoed van de Gemeente Zwolle, dd. 2 juli 2016.
2. Procesbrief, Portefeuille 10 vastgoedobjecten Gemeente Zwolle, dd. 15 juli 2015.
3. Analyse Vrije Sector Huur, Woningen en appartementen, NVM en VGM
4. Punt 6 van Notitie bij Zienswijze van de heer G Oostingh dd 26 januari 2017 (p. 8 e.v.)

CC: Raadsleden, Stentor, Peperbus.

Bijlage 1.

E-mail van de heer R. Ackerman, Senior Manager Vastgoed van de Gemeente Zwolle, d.d. 2 juli 2016

From: Ackerman, Ronald

Sent: Saturday, July 02, 2016 3:53 PM

To: Arnout Bouman

Subject: Re: vraag per mail betreffende Goudsteeg 19

Geachte heer Bouman, deze stukken waar op doelt, om andere ontwikkelaars te vinden, zijn er niet. Onderhavig pand is sedert medio 2015 te koop gezet als onderdeel van een vastgoedportefeuille van 10 panden. Dat is ook het eerste wapenfeit mbt het zoeken naar een nieuwe eigenaar bestemming (in de breedste zin des woords).

De gemeente heeft er voor gekozen initiatieven over te laten aan de koper van de betreffende panden. Hiermee laten we markt zijn werk doen en heeft de gemeenten geen dirigerende rol (meer).

Ik ga ervan uit uw vraag hiermee voldoende te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,

Ronald Ackerman

Senior Manager Vastgoed

Gemeente Zwolle, Afdeling vastgoed

De gemeente Zwolle beschouwt e-mail als volwaardig communicatiemiddel. Dit betekent dat u erop mag vertrouwen dat de inhoud van dit bericht correct en compleet is.

Bijlage 2**Procesbrief, Portefeuille 10 vastgoedobjecten Gemeente Zwolle**

Datum 15 juli 2015

Ons kenmerk OW1507-007-0A

Geachte heer/ mevrouw,

Zoals bij u bekend geworden is, is de gemeente Zwolle voornemens 10 vastgoedobjecten uit haar vastgoedportefeuille (hierna "De Portefeuille") aan de markt aan te bieden. In deze procesbrief worden de volgende aspecten toegelicht:

1. De aanleiding en achtergrond van de verkoop;
2. Procedure en planning;
3. Contact.

De Inschrijvingsvoorwaarden die op dit proces van toepassing zijn opgenomen in de digitale portal.

1. Inleiding en achtergrond

De gemeente Zwolle heeft diverse vastgoedobjecten in eigendom. Hiervan wil de gemeente 10 vastgoedobjecten in één keer op de markt zetten en verkopen. De gemeente zoekt één koper voor het totaal van de Portefeuille. De vastgoedobjecten zijn divers van aard: van woningen in de stad, garageboxen tot kantoor/bedrijfspanen. Van de 10 vastgoedobjecten is een deel verhuurd. De verkoop vindt plaats op basis van de huidige staat waarin – en op de locatie waar – de Portefeuille zich bevindt ("as is, where is") ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. Verkoop van de Portefeuille verloopt voetstoots. Inpandige bezichting van de vastgoedobjecten is niet overal mogelijk. Op het Kenmerkenblad staat per afzonderlijk vastgoedobject de voor handen zijnde verkoopinformatie vermeld. Onderstaande toelichting is een summier beschrijving van de verkoopprocedure en dient uitsluitend ter informatie voor potentiële gegadigden. Deze toelichting kan niet worden geïnterpreteerd als advies of richtlijn en heeft niet de pretentie volledig te zijn. Op het verkoopproces zijn de Inschrijvingsvoorwaarden Portefeuille 10 vastgoedobjecten Gemeente Zwolle Verkoop bij Inschrijving (hierna: "Inschrijvingsvoorwaarden") van toepassing, welke via een digitale portal beschikbaar zullen zijn voor de Deelnemer die daartoe een verzoek heeft ingediend bij de Gemeente Zwolle via onderstaand contactpersoon.

2. Procedure en planning**2.1 Deelnemer**

Tot 1 september 2015 kunnen gegadigden zich inschrijven als Deelnemer voor de verkoop van de Portefeuille middels voorinschrijving.

De Deelnemer welke zich door middel van de voorinschrijving heeft ingeschreven zal de Inschrijvingsvoorwaarden, het Biedingsformulier en de overige bijbehorende informatie ontvangen van de Gemeente middels toegang tot een digitale portal. De Deelnemer die zich via de voorinschrijving voor 1 september 2015 hebben aangemeld zullen door de Gemeente worden uitgenodigd voor de kijkdag(en) welke zullen worden georganiseerd in de maand september en/of oktober.

Voorinschrijving is geheel vrijblijvend en geeft geen verplichting tot het indienen van het Biedingsformulier. De gegadigde die zich na 1 september 2015 als Deelnemer aanmeldt, is evenwel welkom deel te nemen aan de kijkdag(en) voor zover deze nog niet hebben plaatsgevonden en is vanzelfsprekend gerechtigd conform de voorgestelde verkoopprocedure een bod uit te brengen conform de gestelde procedure. Mocht zich geen Deelnemer aanmelden gedurende de periode van voorinschrijving, dan kan dit aanleiding zijn voor de Gemeente om de procedure van verkoop bij inschrijving in heroverweging te nemen en om voor een andere verkoopprocedure te kiezen. De gemeente is gedurende de gehele looptijd van de procedure gerechtigd de verkoopprocedure stop te zetten.

2.2 Bevestiging deelname en toegang tot de digitale portal

Na uw bevestiging van aanmelding voor deze procedure van verkoop bij inschrijving krijgt u toegang tot de digitale portal. De digitale portal bevat documenten (financieel, juridisch, milieu, bestemming, enz.) ten behoeve van het opstellen van uw bieding conform het Biedingsformulier.

2.3 Disclaimer

De Disclaimer (zie Bijlage) is van toepassing op de gehele procedure van verkoop bij inschrijving. Door u als Deelnemer aan te melden bij de Gemeente Zwolle bevestigt u dat u instemt met het bepaalde in de Disclaimer, dat u de inhoud van de Disclaimer heeft begrepen en dat u ermee instemt dat het in de Disclaimer en de Inschrijvingsvoorwaarden bepaalde van toepassing is op de gehele procedure van verkoop bij inschrijving.

2.4 Gelegenheid tot stellen van vragen

Gedurende de procedure van verkoop bij inschrijving kunnen er tot uiterlijk 15 januari 2016 vragen per e-mail aan de contactpersoon worden gesteld. De vragen en antwoorden zullen digitaal worden gepubliceerd op de portal onder het formulier "Vraag & Antwoord" op basis van anonimiteit. Het formulier "Vraag & Antwoord" is een dynamisch document, wat betekent dat gedurende de looptijd van de procedure het formulier naar aanleiding van nieuwe vragen zal worden aangevuld.

Door het raadplegen van het formulier "Vraag & Antwoord" krijgt U inzage in alle vragen en antwoorden die door deelnemende partijen zijn ingediend. U bent zelf verantwoordelijk voor het regelmatig raadplegen van het formulier "Vraag & Antwoord".

2.5 Biedingen

U hebt tot uiterlijk maandag 8 februari, 12.00 uur de tijd om het Biedingsformulier in te dienen. Het Biedingsformulier dient te worden ingediend bij het notaris kantoor het Notarieel, Eekwal 8 te Zwolle zoals verder opgenomen in de Inschrijvingsvoorwaarden. Biedingen die na de sluitingstijd worden ontvangen, worden buiten beschouwing gelaten. Een Biedingsformulier moet voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld in de Inschrijvingsvoorwaarden en mogen niet strijdig zijn met het bepaalde in de Koopovereenkomst (zoals gedefinieerd in de Inschrijvingsvoorwaarden), waaronder:

- **Doorlopende verplichtingen en aansprakelijkheden:** Aangezien de verkoop plaatsvindt op basis van "as is, where is" geeft de gemeente geen andere garanties dan die zijn opgenomen in de Koopovereenkomst. Biedingen dienen derhalve geen andersluidende bedingen te bevatten;
- **Fiscale voorwaarden:** De levering van de Portefeuille geschiedt in de overdrachtsbelasting. Het opteren voor een met BTW belaste levering is niet mogelijk. Biedingen dienen derhalve geen fiscale planningsvoorwaarden inzake met BTW belaste levering te behelzen;
- **Uitgestelde betaling of termijnbetalingen.** Biedingen dienen geen uitgestelde betalingen of termijnbetalingen te bevatten die zich uitstrekken tot de periode na de overdracht van de Portefeuille uiterlijk 1 april 2016.
- **Bankgarantie of waarborgsom.** De door de gemeente Zwolle geselecteerde voorkeursbieder dient uiterlijk 7 maart 2016 een bankgarantie te verstrekken of een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris in overeenstemming met de Inschrijvingsvoorwaarden ter zekerstelling van de nakoming van zijn verplichtingen onder de Koopovereenkomst;
- **Onvoorwaardelijke biedingen.** Alle biedingen dienen onvoorwaardelijk en zonder enig voorbehoud te zijn.
- Biedingen die niet aan bovengenoemde eisen voldoen kunnen door de gemeente Zwolle cq. de notaris naar eigen inzicht worden uitgesloten.

2.6 Gunning en levering

Na ontvangst van de Biedingsformulieren zal uiterlijk donderdag 25 februari 2016 bekend worden gemaakt of de gemeente de verkoop van de Portefeuille al dan niet zal gunnen, conform de Inschrijvingsvoorwaarden en de bijbehorende Koopovereenkomst. In geval de gemeente tot gunning overgaat, zal de ondertekening van de Koopovereenkomst plaatsvinden uiterlijk maandag 29 februari 2016 voor 17:00 uur plaatsvinden en de levering van de Portefeuille uiterlijk vrijdag 1 april 2016 plaatsvinden.

2.7 Planning

Onderstaand figuur bevat de planning van de procedure van verkoop bij inschrijving, alsmede de volgende deadlines:

- Vanaf 15 juli 2015 Start voorinschrijving als Deelnemer.
- Kijkdagen voor de ingeschreven Deelnemer(s) op een nader te bepalen datum in september en/of oktober.
- Uiterste termijn voor het stellen van vragen; 15 januari 2016
- Uiterste termijn voor het inleveren van het Biedingsformulier; 8 februari 2016
- Bekendmaking van het al dan niet gunnen van de verkoop van de Portefeuille; 25 februari 2016;
- Ondertekening van de Koopovereenkomst uiterlijk 29 februari 2016;
- Uiterlijk 1 april 2016 passeren van de akte van levering van de Portefeuille.

3. Contact

Om toegang te krijgen tot de verkoopinformatie dient u zich in te schrijven. Hiermee verkrijgt u toegang tot de digitale portal waarin alle beschikbare verkoopinformatie per vastgoed object is opgenomen. Inschrijven

kan door een e-mail te zenden aan:

De heer R.F. Ackerman, bereikbaar onder telefoonnummer 038-4982414 of r.ackerman@zwolle.nl.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw bieding met belangstelling tegemoet

Bijlage 3.

Analyse Vrije Sector Huur, Woningen en Appartementen, NVM en VGM

(Website: <https://www.nvm.nl/marktinformatie/huurmarkt>)

Uit huurtransacties van NVM en VGM NL blijkt dat de huurprijs per vierkante meter voor een vrije sector huurwoning vergeleken met vorig jaar met 7,9% is gestegen. De stijging van de huurprijzen in Nederland zet zich daarmee versneld door. De prijs van de gemiddeld verhuurde woning komt nu uit op € 10,48 per m².

Huren boven de liberalisatiegrens		Niveau 2016-Q4	t.o.v. vorig jr.
Totaal	Huurprijs	€ 987	+3,4%
	Huurprijs per m ²	€ 10,48	+7,9%
Woonhuis	Huurprijs	€ 972	+ 1,4%
	Huurprijs per m ²	€ 8,37	+ 2,1%
Appartement	Huurprijs	€ 997	+ 4,7%
	Huurprijs per m ²	€ 11,83	+ 9,5%

De totale huurprijs steeg met 3,4% naar € 987,-. Dat wijst erop dat er vooral meer kleinere woningen worden verhuurd. Deze gemiddelde huurprijsniveaus verhullen echter de regionale differentiatie én de grote verschillen tussen de diverse segmenten van de huurmarkt.

Dus: € 11,83 per M2 voor de huur van een appartement is ca 40% meer dan € 8,37 per m2 voor een woonhuis. (Gegevens voor het vierde kwartaal van 2016.)

Bijlage 4.

Punt 6 van Notitie bij Zienswijze van de heer G Oostingh dd 26 januari 2017 (p. 8 e.v.)

" 6. Verbiistering en verontwaardiging!!

Schrijver dezes is er tot nu toe steeds vanuit gegaan dat de plannen van het zittend stadsbestuur m.b.t. de Muzerie als het beste voor de stad gezien en afgewogen zijn en dat de gevolgde route geen andere mogelijkheden heeft toegestaan. Geen onkunde, desinteresse of winstbejag dus van de gemeente maar in de omstandigheden van het moment het beste voor de stad. Met deze bedoeling in elk geval heeft ondergetekende zijn poging tot planverbetering ondernomen, ook al omdat op de inloopavond steeds aangegeven werd dat het alleen nog maar een vlekkenplan betrof, de allereerste face dus van een planontwikkeling ... !

De gemeente laat bij de behandeling van de Muzerie-materie in het midden of er ook andere bidders op het mega-grote pakket onroerend goed zijn geweest. Wat de afwegingen zijn geweest om dit onroerend goed pakket nu klaarblijkelijk in principe te gunnen aan dhr. Jan Tippe te Staphorst blijft dan ook verborgen.

De indruk kan daardoor ontstaan dat verkoop van het totale pakket aan dhr. Tippe de enige mogelijkheid was/is. Dat zou echter een grote misvatting zijn!

Plan voor verticale opdeling genegeerd!

Bij de gemeente Zwolle is n.l. de naam bekend van minimaal één bieder die eveneens op het gehele pakket geboden heeft en die (let wel!) 5 aparte woningen aan de Bloemendalstraat wilde realiseren (conform bijgaande gevelschets). Een bouwplan dus zoals exact bepleit door ondergetekende: herstel van de logische verticale splitsing in de oorspronkelijke panden. De gemeente Zwolle is volgens deze bieder volledig met zijn (monumenten respecterende) benadering en met zijn bieding bekend.

Deze bieder is dhr. Wim de Vries, firmant van Vastgoed Noord, één van de grootste vastgoedeigenaren in Groningen. Ondergetekende is door dit bedrijf benaderd en geeft hieronder weer het hem in de contacten door dhr. De Vries meegedeelde.

Dhr. De Vries geeft aan dat hij (vanwege de bijzondere monumentaliteit van het complex) zich niet kon voorstellen dat in de visie van gemeente en rijk een verhuur van 65 of 70 kamers haalbaar zou zijn. Ook de omgevingseisen (aantallen parkeerplaatsen enz.) zouden dan problemen geven. Omdat het gecalculeerde rendement bij herstel van de oude aparte woonhuizen lager is dan bij kamerverhuur heeft hij daarom ook iets lager geboden dan het waarschijnlijke bod van dhr. Tippe. Dit verschil kan echter (volgens inschatting van de heer De Vries) zeker niet meer bedragen dan enkele procenten van het totaalbedrag.

De Vries heeft aan zijn bieding gezien zijn plannen een ontbindende voorwaarde verbonden: hij schreef dat hij "wenst de portefeuille met 10 panden te kopen voor een koopprijs van xxxx onder de voorwaarde dat de Goudsteeg 19, 21, Bloemendalstraat 8, 10, 12 en 14 een eigen huisnummer toegekend krijgen en dat de betreffende panden splitsingsgereed zijn"

De gemeente heeft dhr. De Vries overigens nooit gevraagd naar zijn voornemens/plannen met het vastgoed-pakket.

Dhr. De Vries gaf aan geen enkel bezwaar te hebben tegen openbaarmaking van het door hem meegedeelde.



”